



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

Le 23/05/2018

Le Directeur Régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : philippe LONGCHAMPS
Téléphone : 04 9109 60 79
Courriel : drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2018-210V0732

à

Conseil Départemental des Bouches du Rhône

AVIS DE VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Locaux professionnels et parkings

ADRESSE DU BIEN : Bd Elexander et rue Desnuelle Marseille 10ème

1 - SERVICE CONSULTANT : CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHÔNE

Dossier suivi par : LUCIE DI LILLO

2 - Date de consultation : 28/03/2018
Date de réception : 04/04/2018
Date de visite : /

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition éventuelle en vue de l'installation de services et structures : une maison du bel âge , une maison de la jeunesse et des Sports et une maison des Associations

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Marseille 10ème
855 Capelette
Bd Elexander et rue Desnuelle

Dans un ensemble immobilier neuf dénommé « Cap futura » situé à l'angle des rues Edouard Alexander et Eugène Paillas cadastré section 855 O n°93-54-64.

- Le lot 1 pour 450 m² dont 25 m² de réserve
- Le lot 3 pour 224 m²
 - Le lot 4 pour 425 m²
- représentant de locaux neufs à l'état brut situés en rez-de chaussée
- 4 parkings simples et 2 parkings doubles en enfilade situés en sous-sol.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- **Situation locative** : Bien évalué libre de toute location ou occupation
- **Propriétaire** : Société Bouygues Immobilier

6 - URBANISME

- ZAC Capelette
- En zone UZcal : au PLU approuvé le 28/06/2013, modification n°1 le 03/02/2015 ,modification n°2 le 21/12/2015

7 - ÉLÉMENTS D'APPRECIATION COMMUNIQUÉS

Conditions financières proposées

- 1 070 000 € pour les lots de locaux à l'état brut
- 70 000 € pour les parkings 40 000 € pour les 2 doubles et 30 000 € pour les 2 simples

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

- Par comparaison

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Les conditions financières proposées n'appellent à pas d'observation à savoir :

- 1 070 000 € pour l'ensemble lots (1-3-4) de locaux à l'état brut
- 70 000 € pour les parkings soit 40 000 € pour les 2 doubles et 30 000 pour les 2 simples
- Le prix de 273 822 € retenu pour l'acquisition prioritaire du lot 3 et de tous les parkings

10 - Réalisation d'un accord amiable :

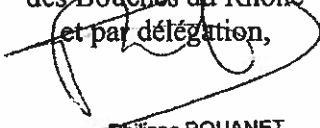
11 - Durée de validité : Un an

12 - Observations particulières :

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques
Directeur Régional des Finances Publiques
de Provence Alpes Côte d'Azur et du département
des Bouches du Rhône
et par délégation,


Philippe ROUANET
Inspecteur Divisionnaire
des Finances publiques